

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de NICE (Tribunal Judiciaire de NICE à compter du 1^{er} janvier 2020), au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A NICE (06)
avenue Charles Baudelaire et avenue Gravier
IMMEUBLE «SAINT-MAURICE»

UN APPARTEMENT (Lot 1616)
ET UNE CAVE (Lot 1610)

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « SAINT-MAURICE » sis à NICE (06100), avenue Charles Baudelaire, représenté par son syndic en exercice, le CABINET GRAMMATICO, SARL au capital de 7.622,45 €, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 340 030 972, dont le siège social est à NICE (06000), 42 avenue de l'Arbre Inférieur, pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

Agissant en vertu d'une assemblée générale en date du 19 juin 2018.

Ayant pour Avocat **Maître Laura MORE**, Avocat au Barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :

⇒ 1. Madame Soraya KHALID, épouse MENASRI, née le 21 janvier 1974 à CONSTANTINE (Algérie), de nationalité algérienne, demeurant à NICE (06100), avenue Charles Baudelaire, Bâtiment 16

2. Monsieur Djamel MENASRI, époux de Madame Soraya KHALID, né le 16 juin 1965 à NICE (06), de nationalité Française, demeurant à NICE (06100), avenue Charles Baudelaire, Bâtiment 16

PARTIES SAISIES

PROCEDURE :

Selon acte de la SELARL Emmanuel FAVRE-TEYLAZ, huissier de justice associé à PUGET-THENIERS, en date du 6 septembre 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « SAINT-MAURICE » a fait signifier à Monsieur et Madame MENASRI, un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de NICE le 30 octobre 2017, signifié le 10 novembre 2017, passé en force de chose jugée,

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci	4.218,50 €
Dommages et intérêts	
Ci	500,00 €
Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965	
Ci	31,00 €
Article 700	
Ci	600,00 €
Intérêts au taux légal du 05/11/2016 au 31/07/2019 (majorés à compter du 11/02/2018)	
Ci	412,22 €
Intérêts au taux légal du 01/08/2019 jusqu'à parfait paiement	
Ci	MEMOIRE
Dépens	
Ci	254,48 €
Total au 31/07/2019	6.016,20 €

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au 1^{er} Bureau du Service de Publicité Foncière de NICE le 4 octobre 2019 volume 2019 S numéro 00068.

Selon exploit de SELARL QUALIJURIS 06, représentée par Emmanuel FAVRE-TEYLAZ, huissier de justice associé à PUGET-THENIERS, en date du 18 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « SAINT-MAURICE » a fait délivrer à Monsieur et Madame MENASRI une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de NICE.

Selon exploit de SELARL QUALIJURIS 06, représentée par Emmanuel FAVRE-TEYLAZ, huissier de justice associé à PUGET-THENIERS, en date du 18 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « SAINT-MAURICE » a fait délivrer à la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Cote d'Azur une dénonciation avec assignation au créancier inscrit d'avoir à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de NICE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de NICE à la vente aux enchères publiques en UN LOT des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :

DESIGNATION :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « SAINT-MAURICE » sis à NICE (06100), Avenue Charles Baudelaire et avenue Gravier, cadastré section :

- EI n°93 pour une contenance de 33a 37ca
- EI n°96, pour une contenance de 25 ca
- EI n°97, pour une contenance de 97a 31 ca
- EI n°99, pour une contenance de 1a
- EI n°102, pour une contenance 3a 31 ca
- EI n°103, pour une contenance 1a 26 ca
- EI n°104, pour une contenance 60ca
- EI n°105, pour une contenance 6ca
- EI n°107, pour une contenance 1a 15 ca
- EI n°108, pour une contenance 19 ca
- EI n°109, pour une contenance 75 ca
- EI n°110, pour une contenance 5 ca
- EI n°111, pour une contenance 1a 41 ca
- EI n°112, pour une contenance 28a 42ca
- EI n°113, pour une contenance 95a 33ca
- EI n°118 pour une contenance 51a 62ca

Ledit **immeuble** ayant fait l'objet :

-d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, notaire à NICE, le 25 septembre 1989 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 17 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10222.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété modifié :

-Pour le bâtiment **UN**, aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 28 août 1990, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 28 août 1990, volume AP, numéro 8341.

-Pour le bâtiment **DEUX**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10335.

-Pour le bâtiment **TROIS**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 octobre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10325.

- Pour le bâtiment **QUATRE**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10338.

-Pour le bâtiment **CINQ**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989.

-Pour le bâtiment **SIX**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10329.

-Pour le bâtiment **SEPT**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 11 décembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 20 décembre 1989, volume 1989 AP, numéro 11245.

-Pour le bâtiment **HUIT**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 18 juillet 1990, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 1 octobre 1990 et le 22 février 1991, volume 1990 AP, numéro 9510 (attestation rectificative dressée par ledit notaire le 21 février 1991 publié au premier bureau des hypothèques le 22 février 1991 volume 1991 AP numéro 1751). Et d'un modificatif établi par ledit notaire, le 29 juillet 1992, publié le 4 septembre 1992 volume 1992 AP numéro 6815 (aux termes duquel le lot 802 a été divisé en lots 824 et 825).

-Pour le bâtiment **NEUF**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10339.

-Pour le bâtiment **DIX**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP numéro 10327.

-Pour le bâtiment **ONZE**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 7 juin 1991, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 29 juillet 1991 et 10121991, volume 1991 AP, numéro 6314. Suivi d'une attestation rectificative du 7 décembre 1991 publiée le 10 décembre 1991 volume 1991 AP numéro 9859.

-Pour le bâtiment **DOUZE**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10324.

-Pour le bâtiment **TREIZE**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 12 décembre 1990, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 16 janvier 1991, volume 1991 AP, numéro 395.

-Pour le bâtiment **QUATORZE**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 24 janvier 1991, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 13 mars 1991, volume 1991 AP, numéro 2364.

-Pour le bâtiment **QUINZE**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989, numéro 10337.

-Pour le bâtiment **SEIZE**, aux termes d'une acte reçu par Maître SCHOEPF, Notaire à NICE, le 4 décembre 1997, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 27 février 1998, volume 1998 P, numéro 1991.

-Pour le bâtiment **DIX SEPT**, aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 20 avril 1995, publié le 2 juin 1995 volume 1995 AP numéro 4197.

-Pour le bâtiment **DIX HUIT**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 27 avril 1990, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 22 juin 1990, volume 1990 AP, numéro 6042. Suivi d'un modificatif à état descriptif de division établi

suivant acte aux présentes minutes du 23 mars 1998 publié le 27 mai 1998 volume 1998 P numéro 4619.

- Pour le bâtiment **DIX NEUF**, aux termes d'une acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à NICE, le 25 septembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 21 novembre 1989, volume 1989 AP, numéro 10322.

Ces actes suivis :

- d'un modificatif à état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître René JARDILLIER Notaire susnommé, le 7 septembre 1994, publié au premier bureau des Hypothèques de NICE le 14 novembre 1994 volume 1994 AP Numéro 9028

-d'un acte contenant modificatif dressé par maître SCHOEPFF notaire à NICE, le 24 novembre 1997 publié au premier bureau des hypothèques de NICE le 20 novembre 1998 volume 1998 P numéro 9771

-d'un acte contenant modificatif à état descriptif de division dressé par notaire soussigné le 29 décembre 1998, publié les 18 mai 1999 et 30 juillet 1999 volume 1999 P numéro 4368 suivi d'une attestation rectificative du 27 juillet 1999 publiée le 30 juillet sous le volume 1999 P numéro 6863

-d'un acte dressé par Me JARDILLIER le 29 mars 1999 publié le 20 avril 1999 volume 1999 P numéro 3457

-d'un acte contenant modificatif à état descriptif de division dressé par le notaire soussigné le 4 mai 1999, aux termes duquel différents lots ont été créés et la quote-part des tantièmes de copropriété a été modifiée, pour être désormais exprimée en 100.045°. Cet acte a été publié le 18 mai 1999 et 30 juillet 1999 volume 1999 P numéro 4369 et 30 juillet 1999 volume 1999 P numéro 6864.

- d'un modificatif au règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître NOT WOHL-DAHAN, notaire à NICE, le 18 novembre 2013, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de NICE, le 27 novembre 2013, volume 2013 AP, numéro 8438.

DESIGNATION DETAILLEE (Telle que visée dans l'acte de propriété)

- LE LOT NUMERO MILLE SIX-CENT SEIZE (lot 1616)

Bâtiment 16, au deuxième étage, un appartement figurant sous teinte verte au plan comprenant:

Un hall d'entrée avec placard, une salle de séjour, trois chambres dont une avec deux placards, un dégagement avec placard, une loggia, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet

Et les 311/100045 èmes indivis des parties communes de l'entier terrain

Etant précisé que le lot est actuellement composé de : hall d'entrée avec placard, séjour, deux chambres chacune avec placard, dégagement avec placard, loggia, cuisine, salle d'eau et WC.

Il est précisé que physiquement ce lot est situé au premier étage de l'immeuble.

- LE LOT NUMERO MILLE SIX CENT DIX (lot 1610)

Bâtiment 16 au sous-sol une cave figurant sous teinte verte au plan

Et les 6/100045 èmes indivis des parties communes de l'entier terrain

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par Maître FAVRE-TAYLAZ, Huissier de Justice à PUGET-THENIERS, en date du 8 octobre 2019, qui demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

L'appartement est occupé.

L'huissier indique aux termes de son Procès-verbal descriptif :

« Conditions d'occupation du logement : occupé par les propriétaires ».

Le syndic de la copropriété est le cabinet GRAMMATICO, 42 avenue de l'Arbre Inférieur (06000) NICE – tel : 04.93.62.10.75

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 66,44 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 8 octobre 2019

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 8 octobre 2019

Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 8 octobre 2019

Etat des risques et pollutions dressé le 10 octobre 2019

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré par le Maire de NICE le 21 août 2019 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent aux époux MENASRI à la suite de l'acquisition qu'ils en ont fait aux termes d'un acte reçu par Maître GILETTA DE SAINT-JOSEPH, Notaire, le 2 juillet 2009 et 3 août 2009, publié le 2 septembre 2009 vol 2009 P n°5904.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente, un extrait cadastral Modèle 1 délivré par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE d'ores et déjà désigné comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA.

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI)

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,

- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution

de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS
(70.000 €)

Fait à NICE, le 21 novembre 2019